

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 337/2025/HC-PT

Ngày 24/9/2025

*V/v: “Khiếu kiện quyết định hành chính
và hành vi hành chính trong lĩnh vực quản
lý đất đai”*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Tòa phúc thẩm
Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ
Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Lê Tấn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 24/9/2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số
269/2025/TLPT-HC ngày 20/3/2025, về việc: *“Khiếu kiện quyết định hành chính
và hành vi hành chính trong quản lý đất đai”*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 146/2024/HC-ST ngày 30 tháng 9 năm
2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nay là Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2271/2025/QĐ-PT ngày
08 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1936; có mặt và bà Võ
Thị H, sinh năm 1948; vắng mặt; Cùng cư trú tại: Số C P, Phường B, thành phố
V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B và bà H:

- Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1972; cư trú tại: Số A, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: Số C P, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Ông Lê Đình T1 (V), sinh năm 1975; cư trú tại: Đ, thôn Q, xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương; địa chỉ liên lạc: 227 đường G, khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

- *Người bị kiện:*

1. Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; địa chỉ: Số H đường L, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V, TP .; địa chỉ: Số H - H L, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Văn Thành S - Phó Chủ tịch; có đơn vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Bùi Đức K - Phó Trưởng Phòng Phòng kinh tế, hạ tầng và đô thị và ông Lương Anh T2 - Chuyên viên Phòng kinh tế, hạ tầng và đô thị; có mặt.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh B; địa chỉ: Số A P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Ủy ban nhân dân T4; địa chỉ: Số H đường L, phường S, TP .); vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Hứa Thị P, sinh năm 1947; Địa chỉ: 2 N, Phường H, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là 2 N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân Phường B1; Địa chỉ: B P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V, TP .; địa chỉ: Số H - H L, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Văn Thành S - Phó Chủ tịch; có đơn vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Thu N; Địa chỉ: E đường D, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số E đường D, phường B, thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn B và bà Võ Thị H là người khởi kiện trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện, người đại diện hợp pháp của người khởi kiện thống nhất trình bày:

Tại đơn khởi kiện ngày 10 tháng 11 năm 2022; Đơn khởi kiện ngày 29 tháng 11 năm 2022 và tại phiên tòa xét xử vụ án, ông Nguyễn Văn B, bà Võ Thị H khởi kiện Ủy ban nhân dân thành phố V, Ủy ban nhân dân tỉnh B yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết những yêu cầu cụ thể như sau:

- Hủy Văn bản số 6775/UBND-TNMT ngày 01/8/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc trả hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường B, thành phố V;

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R438397 do UBND tỉnh B cấp ngày 28/3/2001 cho bà Hứa Thị P đối với diện tích đất 123,2 m² thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 10 tại Phường B, thành phố V;

- Hủy một phần quyết định số 6195/QĐ-UB ngày 29/11/2007 của UBND thành phố V tại danh mục số 06, số thứ tự 08.

- Buộc UBND thành phố V thực hiện công việc công vụ về việc tiếp nhận giải quyết và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đo thực tế là 2.049,2 m² thuộc thửa đất số 16 (cũ 65,66 đường giao thông), tờ bản đồ số 74 (cũ: 10) tọa lạc tại đường H, Phường B, thành phố V cho ông Nguyễn Văn B, bà Võ Thị H.

Tuy nhiên, ngày 16 tháng 9 năm 2024 và tại phiên tòa ông B, bà H có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R438397 do UBND tỉnh B cấp ngày 28/3/2001 cho bà Hứa Thị P đối với diện tích đất 123,2 m² thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 10 tại Phường B, thành phố V;

Tại phiên tòa người khởi kiện bổ sung yêu cầu khởi kiện hủy 1 phần Quyết định 912/QĐ-UBND ngày 16-7-2018 của UBND phường B1 về việc quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn Phường B, thành phố V tại Danh mục số E, số thứ tự 8 có liệt kê diện tích 2.000 m² số thửa mới 15, tờ bản đồ mới 74, hiện trạng sử dụng đất là cá nhân lấn chiếm.

Lý do yêu cầu khởi kiện của ông B và bà H.

1. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất.

Ngày 01/8/2022, Ủy ban hành văn bản số 6775/UBND-TNMT, “*V/v trả hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” tại phường B, thành phố V”, nội dung:

1. “*Ông (bà) có đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất đo đạc theo chỉ ranh thực tế là 2.049,2m² thuộc thửa đất số 16 (cũ: 65,66, đường giao thông), tờ bản đồ số 74 (cũ:10) tọa lạc tại đường H, phường B, Tp ..*

2. *Vị trí thửa đất có một phần diện tích khoảng 123,2m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R438397 do UBND tỉnh B cấp ngày 28/3/2001 cho bà Hứa Thị P và toàn bộ thửa đất nằm trong danh mục quỹ đất công do Nhà nước quản lý, đã được UBND thành phố V xác lập tại Quyết định số 6195/QĐ-UB ngày 29/11/2017 (Danh mục số 06, số thứ tự 08)...* Căn cứ thẩm quyền quy

định tại... UBND thành phố V thông báo về việc trả hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất..."

Ông B, bà H cho rằng, “việc trả hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận” của UBND thành phố V là thiếu căn cứ, sai quy định pháp luật. Do vậy, ông B, bà H làm đơn khởi kiện tại Tòa án tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như đã trình bày ở trên.

Lý do khởi kiện:

- Năm 1983, ông Nguyễn Văn B mua nhà và đất tại A T, Phường B, TP . (số mới: 306 P) của ông Nguyễn Thế H2 (ông H2 có kê khai đăng ký năm 1977). Thời điểm mua nhà đất của ông H2 chỉ có duy nhất căn nhà của gia đình ông nằm cuối con đường T, Phan Chu T3. Ngày 03/12/1991, ông Nguyễn Văn B được B1 cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký đất đai số 747/P2/ĐKĐĐ diện tích 1.415m² (thổ cư) thuộc thửa số 64, tờ số 10.

- Vào khoảng năm 1992 - 1993. Thấy phía sau nhà đất của gia đình ông B (đến sát chân Núi Nhỏ) là khu đất rộng, hoang hóa, cây cối um tùm, đá núi mấp mô, cha mẹ tôi đã vây lại khu đất diện tích khoảng hơn 2.000m² thuộc một phần thửa 66 và lồi mòn (cũ) tờ bản đồ số 10 để nuôi gà, ngỗng, dê, bò.... Gồm 02 phần: diện tích 351m² và diện tích 2.842,4m².

Phần diện tích 2.842,4 m² (sau khi cắt giảm phần chồng ranh với Công ty H5, còn lại 2.049,2m²) gia đình ông B đã sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1992 đến nay, hiện trạng trên đất có nhà và các công trình khác, một số công trình đã hư hỏng, không còn sử dụng nhưng còn nền móng cũ (có lưu hình ảnh và thể hiện trong các biên bản của chính quyền sở tại).

Quá trình sử dụng nhà đất, ông B, bà H đã nhiều lần liên hệ với cấp có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận toàn bộ khu đất trên, nhưng B1 trả lời là phần đất này thuộc Quy hoạch phân khu 1/2000 N – Núi Nhỏ nên chưa đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận.

- Ngày 09/10/2013, UBND Tỉnh ban hành Quyết định số 2283/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 N - núi N (thành phố V) thì khu đất hơn 2.000 m² trên thuộc quy hoạch “*khu dân cư hiện hữu kết hợp với dịch vụ du lịch*”.

Ngày 04/12/2017, ông B, bà H nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất đến Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Vũng Tàu đối với diện tích 2.842,4m² thuộc thửa số 8+15+16 (cũ: 65, 66), tờ bản đồ số 74 (cũ:10), Giấy biên nhận số MSHS: 258.CG.

2. Căn cứ đề nghị cấp Giấy chứng nhận diện tích 2.049,2m²

- Theo “Tờ cam kết” ngày 23/11/1994 của ông Nguyễn Văn B về việc “*cho ông Lê Công Đ được sử dụng 01 căn nhà gỗ dưới chân Núi Nhỏ phía sau khu đất 117 T (số mới: 306 đường P, phường B), ông Lê Công Đ có ý kiến xác nhận lại trong “Bản tường trình và cam kết” của ông Nguyễn Văn B ngày 20/7/2020.*

- Theo “Biên bản làm việc” ngày 24/7/2012 của B1 về việc “xác minh ranh giới sử dụng đất tại khu vực tiếp giáp với Công trình “Cung điện Hoàng Gia” của Công ty TNHH H5”.

- Theo Quyết định số 25/QĐ-UBND ngày 13/01/2014 của UBND phường B1 về việc đình chỉ xây dựng công trình đối với ông Nguyễn Thanh H1.

- Theo Biên bản ngày 09/7/2014 của B1 “về việc: Kiểm tra, công trình trên đất của ông Nguyễn Văn B”.

- Theo Công văn số 542/ĐLTPVT-KHKT ngày 26/7/2016 của Công ty Đ1.

- Theo Biên bản ngày 18/10/2017 của Đoàn kiểm tra theo Quyết định số 4451/QĐ-UBND ngày 15/9/2017 của U (kèm mô tả vị trí sơ họa khu đất), nội dung: “Khu đất phía sau nhà C P, phường B, TP . gồm 02 khu:

+ Khu 1: Diện tích $351m^2$, trên đất có một phần căn nhà tạm và một phần tường rào.

+ Khu 2: Diện tích chưa xác định, các ranh mốc theo sự chỉ ranh của ông Nguyễn Thanh H1, phía mặt tiền đường H là tường rào, cạnh vuông góc đường H là tường rào B40; phần giáp trụ sở công an phường là tường xây, còn lại giáp núi đá”

- Theo Thông báo số 7011/TB-UBND ngày 28/11/2017 của U về kết luận tại buổi làm việc với ông Nguyễn Thanh H1 đối với việc xử lý 08 hạng mục vi phạm.

Ngoài ra, còn nhiều căn cứ khác để khẳng định nhà đất và các công trình trên đất là của cha mẹ ông quản lý sử dụng từ năm 1992 đến nay như: “Biên bản xác minh xác minh về ranh giới đất và nguồn gốc đất”; “Biên bản làm việc để làm rõ về việc lồng ghép bản đồ địa chính”; “Phiếu lấy ý kiến dân cư”... Ý kiến của các hộ sống lâu năm trong khu vực cũng thể hiện, gia đình ông B, bà H quản lý và sử dụng liên tục phần diện tích đất trên từ năm 1993 đến nay.

2.2. Diện tích $2.049,2 m^2$ đủ điều kiện được xem xét cấp Giấy chứng nhận.

- Ngày 17/8/2015, Thành ủy V1 ban hành Thông báo số: 04-TB/TU, kết luận buổi họp liên quan đến “kiến nghị chưa được cấp Giấy CNQSD đất và tài sản khác gắn liền với đất” của gia đình ông B, bà H tại phường B, thành phố V, có nội dung: “Đối với phần đất khoảng $2.000m^2$ phía sau nhà số C đường P, Phường B “Đề nghị gia đình ông Nguyễn Thanh H1 (đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn B) liên hệ Bộ phận địa chính UBND phường B1, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thành phố để được hướng dẫn và lập hồ sơ theo quy định”.

- Ngày 18/11/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ban hành văn bản số 4865/STNMT-CCQLĐĐ về việc phúc đáp văn bản số 3428/UBND-TNMT ngày 15/8/2016 của UBND thành phố V, có nội dung: “Liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được quy định tại Điều 101 Luật Đất đai 2013 và được hướng dẫn cụ thể Điều 20, Điều 21, Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

Theo Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014.

2.3. *Xác định ranh đối với phần đất của bà Hứa Thị P (đã được cấp GCN số R438397 ngày 28/3/2001):*

- Ngày 15/3/2016, ông Trương Cao M (là người đại diện theo ủy quyền của bà Hứa Thị P) có “Đơn khiếu nại khẩn cấp” gửi Tỉnh Ủy, UBND Tỉnh, U vì cho rằng ông Nguyễn Thanh H1 (giáp ranh đất) có hành vi lấn chiếm đất của bà Hứa Thị P (đã được cấp GCN số R438397 ngày 28/3/2001).

- Ngày 19/10/2016, Địa chính của UBND phường B1 lập “Biên bản làm việc” về việc ông Trương Cao M và ông Nguyễn Thanh H1 thống nhất thuê đơn vị đo vẽ để xác định lại ranh mốc theo giấy CNQSDĐ số R438397 ngày 28/3/2001.

- Ngày 19/12/2016, sau khi có kết quả đo vẽ của Công ty Cổ phần Đ2, ông Trương Cao M có “Đơn xin hủy việc khiếu nại” gửi UBND phường B1, TP., lý do: *Hai bên đã hoàn thành việc tự hòa giải, không còn bất cứ nguyên nhân nào để tiếp tục khiếu nại*”.

- Theo Quyết định số 4451/QĐ-UBND ngày 15/9/2017 của UBND thành phố V về việc “Kiểm tra xác minh nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và xử lý vi phạm hành chính” của ông B, bà H.

- Ngày 09/3/2018, Đoàn kiểm tra của UBND thành phố V (theo Quyết định số 4451/QĐ-UBND) lập Biên bản về việc “*công bố kết quả đo vẽ hiện trạng toàn bộ khu đất ông, bà Nguyễn Văn B - Võ Thị H tại khu vực ngã 3 P - T, phường B, thành phố V*”, nội dung: “*Kết quả đo vẽ theo chỉ ranh ngoài thực địa thì diện tích 2.873,1m² ông B, bà H không chồng lấn với diện tích 240,0m² (đo thực tế 238,6m²) bà Hứa Thị P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Ngày 02/12/2019, gia đình ông B, bà H nộp lại Hồ sơ xin cấp Giấy đối với diện tích 2.049,2m² thuộc thửa đất số 8+15+16 tờ bản đồ số 74 (trừ đi 770.0m² có chồng lấn với Công ty H5) theo Giấy biên nhận MHS: 849.CG ngày 02/12/2019.

Hiện nay, nếu các bên chứng minh được phần diện tích (đã cấp Giấy chứng nhận số R438397 cho bà Hứa Thị P) có chồng lấn với diện tích 2.049,2m² (mà ông B, bà H có đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận) thì ông B, bà H sẽ cắt giảm “phần diện tích chồng lấn đó” ra khỏi diện tích 2.049,2m² để thuận tiện cho việc xem xét giải quyết cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích sau khi cắt giảm cho ông Nguyễn Văn B, bà Võ Thị H.

3. Yêu cầu hủy một phần Quyết định số 6195/QĐ-UB ngày 29/11/2017 của U (Danh mục số 06, số thứ tự 08) và hủy một phần Quyết định 912/QĐ-UBND (Danh mục số 5, số thứ tự 08) ngày 16/7/2018 của B1 và Quyết định 912/QĐ-UBND.

Theo văn bản số 6735/UBND-TNMT ngày 29/7/2022, U cho rằng: “*toàn bộ thửa đất nằm trong danh mục quỹ đất công do Nhà nước quản lý, đã được UBND*

thành phố V xác lập tại Quyết định số 6195/QĐ-UB ngày 29/11/2017 (Danh mục số 06, số thứ tự 08). Ngày 16/7/2018, B1 ban hành Quyết định 912/QĐ-UBND về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn phường B, thành phố V, tại Danh mục số 5 số thứ tự 8 có liệt kê: *diện tích 2.000,0m² số thửa (mới) 15, số tờ bản đồ (mới) 74, hiện trạng sử dụng đất là cá nhân lấn chiếm, ghi chú là Ông Nguyễn Thanh H1 đang bao chiếm*. Tuy nhiên, cần hủy bỏ một phần đối với cả 02 quyết định nêu trên, vì:

Nguồn gốc đất ông B, bà H sử dụng do khai hoang chứ không phải đất ông B, bà H lấn chiếm.

- Theo Công văn số 8139/UBND-TNMT ngày 15/10/2020 của U gửi Sở T có thể hiện về việc “*trường hợp đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà Nguyễn Văn B – Võ Thị H*”, có nội dung: “*Tại hồ sơ địa chính năm 1992: Vị trí thửa đất thuộc thửa 65, 66, đường giao thông, tờ bản đồ số 10. Trong đó: Thửa đất số 65 không có thông tin tên chủ sử dụng ruộng đất và diện tích đất, loại đất; Thửa đất số 66 diện tích 5.600m² đất “Hg.đb”, tại mục tên chủ sử dụng ruộng đất ghi bằng bút chì “bãi cát”*”

Theo Thông tư 52/2014/TT-BNNPTNT, đất khai hoang là đất đang để hoang hóa, không thuộc quyền sử dụng của các tổ chức, hộ gia đình hoặc cá nhân khác.

Theo Nghị định 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019, lấn đất xảy ra khi người sử dụng đất chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng mà không có sự cho phép của cơ quan quản lý đất đai hoặc chủ quyền sử dụng đất. Chiếm đất là sử dụng đất mà không được cơ quan quản lý đất đai cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp đất đó cho phép.

- Theo Báo cáo số 966/BC - TNMT ngày 14/5/2014 của Phòng T5 “Báo cáo kết quả xác minh đơn của ông Nguyễn Văn B” nội dung: “*ông B sử dụng thêm phía sau, không kê khai đăng ký, hiện không phù hợp đất ở nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận, nhưng ông B được tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền. Nay ông B có đơn kiến nghị UBND thành phố V xem xét cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất này, với lý do: hiện đã có Quyết định số 2283/QĐ-UBND ngày 09/10/2013 của UBND tỉnh về phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 núi L - núi N, thành phố V, thì khu đất của gia đình ông B thuộc quy hoạch khu dân cư hiện hữu”*.

Theo B1 xác nhận đối với Đơn đề nghị cấp giấy CNQSD đất ngày 18/6/2014, có nội dung: “*Thửa đất số 66, tờ BĐ số 10 hiện nay một phần đã mở đường Hạ Long, phần đất B biển và phần thuộc đất bà Hứa Thị P và còn lại do ông B, bà H đang sử dụng”*.

Như vậy, các hộ có đất liền kề đất của gia đình ông B, bà H (thửa số 66 tờ bản đồ số 10) đều có nguồn gốc đất (năm 1992) như nhau (là đất Hg.đb) lại được cấp giấy chứng nhận (bà Hứa Thị P được cấp Giấy chứng nhận số R438397 ngày 28/3/2001 diện tích 240,0m²; Công ty TNHH H5 được cấp Giấy chứng nhận số R531040 ngày 11/11/2000 diện tích 4.712m² và GCN số T803818 do UBND tỉnh B-VT cấp ngày 11/4/2002 diện tích 770,0m²), còn diện tích đất của gia đình ông B, bà H lại chưa được cấp Giấy chứng nhận và cho rằng ông B, bà H lấn chiếm đất.

Theo Biên bản cuộc họp ngày 08/7/2020 “*V/v tiếp công dân ông Nguyễn Thanh H1 (đại diện theo ủy quyền của ông (bà) Nguyễn Văn B - Võ Thị H) về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận tại địa bàn phường B, thành phố V*”, các đại biểu dự họp đưa ra quan điểm và ý kiến chỉ đạo, trong đó:

- Ý kiến của đại diện Văn phòng HĐND và U: “*Căn cứ xác lập quỹ đất công do Nhà nước quản lý cần căn cứ vào thực tế quá trình quản lý, sử dụng và sự phù hợp với các giấy tờ kèm theo*”;

- Ý kiến của đại diện Phòng Quản lý Đất đai: “*đề nghị UBND phường B1 báo cáo việc đưa vào quỹ đất công (thời điểm nào, lý do...), nguồn gốc, quá trình sử dụng để U xem xét, chỉ đạo giải quyết hồ sơ theo thẩm quyền.*”

- Ý kiến của đại diện Phòng T5: “*...để có cơ sở giải quyết vụ việc, đề nghị Chi nhánh văn phòng ĐKDD phối hợp UBND phường B1 để xác định rõ việc quản lý đất công nêu trên...*”

- Ý kiến của đại diện Phòng Tư pháp: “*Trường hợp không đồng ý với kết quả giải quyết của hồ sơ, gia đình ông B có thể khởi kiện tại cơ quan tòa án...*”

Thực tế gia đình ông B, bà H và các hộ có bất động sản liền kề đã được cấp có thẩm quyền xác định rõ mốc ranh đất ngoài thực địa, hiện không còn chông lán và công nhận sự thỏa thuận rằng ông B, bà H không còn tranh chấp nào.

Các hộ có ranh đất liền kề với đất của gia đình ông đều có nguồn gốc đất như nhau là đất hoang (H6.đb), nhưng họ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc U và B1 cho rằng diện tích đất ông B, bà H sử dụng nằm trong danh mục đất công do nhà nước quản lý là không phù hợp theo quy định pháp luật.

Nay gia đình ông B, bà H yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông B, bà H, buộc UBND Thành phố V giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối diện tích 2.049m² nêu trên cho ông B, bà H.

2. Ủy ban nhân dân thành phố V và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cùng thống nhất trình bày ý kiến.

Tại Văn bản số 4607/UBND-TNMT ngày 03/7/2023, Văn bản số 1971/UBND-TNMT ngày 04/4/2023; Văn bản số 10539/UBND-TNMT ngày 26/9/2024 của UBND thành phố V cung cấp tài liệu chứng cứ và có ý kiến đối với vụ án như sau:

Việc UBND thành phố V có Văn bản số 6775/UBND-TNMT ngày 01/8/2022 về việc trả hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.049,2m² là không thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 và khoản 5 Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Quyết định số 2233/QĐ-UBND ngày 09/8/2017 của UBND tỉnh B. UBND thành phố V nhận thấy nội dung khởi kiện của công dân là không có cơ sở giải quyết, đề nghị TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bác đơn khởi kiện của ông B – bà H.

1. Về vị trí thửa đất:

Theo “Mảnh xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính” số CG-849/2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V thực hiện ngày 16/12/2019 thì khu đất ông bà Nguyễn Văn B – Võ Thị H có đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 2.049,2m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại đường H, Phường B, thành phố V.

a) Theo hồ sơ địa chính Phường 2 lập năm 1992.

Diện tích đất 2.049,2 m² trên tương ứng một phần đường giao thông và một phần thửa đất số 65+66, tờ bản đồ số 10. Tại “Sổ mục kê ruộng đất” thể hiện thửa đất số 65 không ghi diện tích, không ghi tên chủ sử dụng ruộng đất cũng như người quản lý, sử dụng; thửa đất số 66 ghi diện tích là 5.600m² đất Hg, tại cột tên chủ sử dụng ruộng đất ghi bằng bút chì là “Bãi cát”.

Theo quy định tại mục IV Quyết định số 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước quy định về đăng ký, thống kê đất:

“1. Để thực hiện thống nhất quản lý ruộng đất, tất cả các tổ chức và cá nhân sử dụng đất đều phải khai báo chính xác và đăng ký các loại ruộng đất mình sử dụng vào sổ địa chính của Nhà nước, UBND xã phải kiểm tra việc khai báo này.

2. Sau khi kê khai và đăng ký, các tổ chức hay cá nhân nào được xác nhận là người quản lý sử dụng hợp pháp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Đối với những đất bị sót chưa giao cho ai sử dụng thì UBND xã sở tại có nhiệm vụ phát hiện vào báo ngay cho cơ quan quản lý ruộng đất cấp huyện để thống kê và đăng ký vào sổ địa chính.

4. T6 có trách nhiệm nghiên cứu và trình Chính phủ ban hành những quy định cụ thể về việc đăng ký thống kê ruộng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mẫu bản đồ, sổ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do T6 ruộng đất quy định và dùng thống nhất trong cả nước.

5. Sau khi kê khai, đăng ký, thống kê ruộng đất, tất cả các cơ quan Nhà nước và nhân dân, mỗi khi cần thay đổi về hình thể ruộng đất, về mục đích sử dụng ruộng đất hoặc quyền sử dụng ruộng đất, đều phải làm đúng thủ tục khai báo theo quy định của Nhà nước...”

Theo quy định tại điểm 4 mục II Quyết định số 56-ĐKTK ngày 05/11/1981 của T6 ban hành bản quy định về thủ tục đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước: *“Hết hạn kê khai đăng ký, những ruộng đất không có người kê khai đăng ký thì đất nằm trong ranh giới hành chính của xã nào thì do UBND xã ấy trực tiếp quản lý và có kế hoạch phân phối sử dụng trình UBND huyện xét duyệt...”*

Như vậy, đối với thửa đất số 65 và 66, tờ bản đồ số 10 nêu trên xác định là đất do B1 quản lý. Tuy nhiên việc thực hiện các thủ tục liên quan trong việc bỏ

sung thông tin người quản lý, sử dụng để hoàn chỉnh chưa được cơ quan Nhà nước thực hiện đầy đủ.

b) Theo hồ sơ địa chính Phường 2 lập năm 2001:

Diện tích đất 2.049,2m² trên tương ứng một phần các thửa đất số 08+15+16, tờ bản đồ số 74. Tại “Sổ mục kê đất” thể hiện thửa đất số 08 có diện tích 3.229,9m² đất “RTs”, ghi tên Đào Xuân D; thửa đất số 15 có diện tích 3.654,5m² đất “ĐM”, không ghi tên chủ sử dụng đất (ghi là cđk: chưa đăng ký); thửa đất số 16 có diện tích 8.651,1m² đất “XD”, ghi là “Khách sạn”.

c) Theo hồ sơ địa chính Phường 2 lập năm 2015:

Diện tích đất 2.049,2m² trên tương ứng một phần các thửa đất số 16+41, tờ bản đồ số 74. Tại “Sổ mục kê đất đai” thể hiện thửa đất số 16 có diện tích 13.587,4m² đất “SKC”, ghi tên bà Nguyễn Thị Xuân L; thửa đất số 41 có diện tích 11.060,5m² đất “DGT”, ghi là “UBND phường”.

2. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng:

Diện tích đất 2.049,2m² hiện nay ông bà Nguyễn Văn B – Võ Thị H yêu cầu giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có 02 phần:

- Phần 1 có diện tích 123,2m² (xác định theo “Sơ đồ vị trí khu đất” do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh B cung cấp cho TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, “Bản đồ địa chính” do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký ngày 15/01/2018 và ngày 12/6/2023):

UBND tỉnh B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 438397 ngày 28/3/2001 cho hộ bà Hứa Thị P, địa chỉ số A B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, với diện tích 240,0m² (gồm 230,0m² đất ở và 10,0m² đất nông nghiệp), thuộc thửa đất số 71 (thửa đất gốc số 66 theo hồ sơ địa chính lập năm 1992), tờ bản đồ số 10. Sau này, bà P đã ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” cho bà Nguyễn Thị Thu N, địa chỉ số E Đường D, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, được VPCC Thắng Nhất công chứng ngày 08/9/2016. Hiện tại, bà N chưa hoàn thành thủ tục đăng ký đất đai theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013.

Ngày 15/8/2024, Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 381/QĐ-CTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản của bà Hứa Thị P đối với thửa đất nêu trên.

- Phần 2 có diện tích 1.926,0m²: Là đất do Nhà nước quản lý do UBND Phường 2 trực tiếp quản lý từ trước năm 1993. Ông bà Nguyễn Văn B – Võ Thị H lần chiếm sử dụng từ tháng 01/2014. Hiện trạng đất có 08 công trình xây dựng không được phép của cơ quan có thẩm quyền (theo Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do B1 xác nhận ngày 15/01/2020).

3. Về việc xác lập danh mục quỹ đất công do Nhà nước quản lý.

a) Việc quản lý, xác lập danh mục quỹ đất công do Nhà nước quản lý

- Quyết định số 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước.

- Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước.

- Thông tư số 02/TC-RĐ ngày 30/9/1981 của T6 giải thích và hướng dẫn thi hành Quyết định số 201/CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước.

- Thông tư số 55-ĐKTK ngày 05/11/1981 của T6 hướng dẫn cách giải quyết các trường hợp sử dụng ruộng đất không hợp pháp, hợp lý.

- Quyết định số 56-ĐKTK ngày 05/11/1981 của T6 ban hành bản quy định về thủ tục đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước.

- Luật Đất đai năm 1987: Điều 5, Điều 6.

- Chỉ thị số 47/CT-TU ngày 31/9/1988 của Bộ về việc giải quyết một số vấn đề cấp bách về ruộng đất.

- Chỉ thị số 154/HĐBT ngày 11/10/1988 của Hội đồng Bộ trưởng về triển khai thực hiện Chỉ thị của Bộ C về việc giải quyết một số vấn đề cấp bách về ruộng đất.

- Quyết định số 13/HĐBT ngày 01/02/1989 của Hội đồng Bộ trưởng về việc giải quyết một số vấn đề cấp bách về ruộng đất.

- Quyết định số 963/QĐ-UBT ngày 17/8/1995 của UBND tỉnh B về việc ban hành quy định cấm lấn chiếm đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Luật Đất đai năm 2013: khoản 2 Điều 8, khoản 3 Điều 23.

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ: Điều 58.

- Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 30/5/2023 của H7 về việc điều chỉnh, đưa phần diện tích 240,0m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 438397 ngày 28/3/2001 cho bà Hứa Thị P, thuộc thửa đất số 71 (mới /38+/16), tờ bản đồ 10 (mới 58 +74) ra khỏi quỹ đất công được xác lập tại Nghị quyết số 26/NQ-HĐND ngày 12/01/2018 của HĐND Phường về việc xác lập và quản lý, sử dụng đất công trên địa bàn Phường B. Lý do: Diện tích đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Thông tin về danh mục quỹ đất công do Nhà nước quản lý

Diện tích đất 2.049,2m² hiện nay ông bà Nguyễn Văn B – Võ Thị H yêu cầu giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được xác lập tại danh mục quỹ đất công do Nhà nước quản lý, gồm:

- Kế hoạch số 121/KH-UBND ngày 27/7/2016 của UBND thành phố V về rà soát, thống kê quỹ đất công trên địa bàn thành phố V.

- Nghị quyết số 02/NQ-HĐND ngày 07 tháng 7 năm 2017 của HĐND thành phố V về việc xác lập và quản lý, sử dụng đất công trên địa bàn thành phố V.

- Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND thành phố V về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Danh mục số 6 – Đất do cá nhân lấn, chiếm; số thứ tự 08 có diện tích 2.000,0m².

- Nghị quyết số 26/NQ-HĐND ngày 12/01/2018 của H7 về việc xác lập và quản lý, sử dụng quỹ đất công trên địa bàn Phường B (trên cơ sở Tờ trình số 10/TTr-UBND ngày 04/01/2018 của B1): Danh mục số 5 – Đất do cá nhân lấn, chiếm; số thứ tự 08 có diện tích 2.000,0m².

- Quyết định số 912/QĐ-UBND ngày 16/7/2018 của B1 về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn Phường B, thành phố V: Danh mục số 5 – Đất do cá nhân lấn, chiếm; số thứ tự 08 có diện tích 2.000,0m².

Mặc dù theo các quy định của pháp luật trước khi Luật Đất đai có quy định đối với những diện tích đất không có chủ sử dụng kê khai đăng ký sẽ thuộc trách nhiệm quản lý của chính quyền cơ sở là UBND cấp xã. Trong đó có phân loại theo từng nhóm, gồm đất đang bị lấn chiếm thì có giao UBND cấp xã xây dựng kế hoạch cưỡng chế thu hồi nhưng trên thực tế chưa được triển khai nghiêm túc.

4. Ý kiến đối với nội dung khởi kiện của ông ba, bà H

Theo nội dung kê khai Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 16/10/2019 thì ông bà Nguyễn Văn B – Võ Thị H cho rằng đất có nguồn gốc khai phá hợp pháp từ năm 1983-1993 sử dụng ổn định đến nay. Tuy nhiên tại hồ sơ nộp kèm theo cũng như các thông tin tại buổi đối thoại, phiên xét xử cũng không cung cấp được giấy tờ chứng minh việc sử dụng đất hợp pháp, chứng cứ chứng minh việc bắt đầu sử dụng đất theo nội dung kê khai nêu trên, không thực hiện kê khai đăng ký đất đai theo quy định (không có tên đăng ký tại hồ sơ địa chính qua 03 thời kỳ như đã nêu trên) và công dân không có bất cứ đơn thư phản ánh, kiến nghị nào liên quan việc đăng ký đất đai, xác lập quyền sử dụng của mình trên phần đất này.

Do đó, UBND thành phố V xác định việc sử dụng đất của ông B – bà H nguồn gốc lấn chiếm đất do Nhà nước quản lý, hiện tại không phù hợp quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (diện tích khoảng 120,5m² thuộc quy hoạch đường H rộng 30,7m² và diện tích khoảng 1.928,7m² thuộc quy hoạch đất dịch vụ du lịch vui chơi giải trí (D), mật độ xây dựng công trình tối đa 20%, tầng cao trung bình 02 tầng theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 núi L - núi N, thành phố V đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 2283/QĐ-UBND ngày 09/10/2013, tại thời điểm UBND thành phố V có văn bản trả hồ sơ). Hiện tại vị trí đất này thuộc quy hoạch đất quốc phòng (theo Hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích 2.049,2m² đất này được công dân nộp lần đầu vào ngày

04/12/2017, theo giấy biên nhận số 258.CG là sau thời điểm UBND thành phố V xác lập danh mục quỹ đất công để quản lý.

Việc UBND thành phố V có văn bản số 6775/UBND-TNMT ngày 01/8/2022 về việc trả hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.049,2m² là không thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 và khoản 5 Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Quyết định số 2233/QĐ-UBND ngày 09/8/2017 của UBND tỉnh B.

Đối với nội dung yêu cầu:

“- Hủy văn bản số 6775/UBND-TNMT ngày 01/8/2022 của UBND thành phố V về việc trả hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường B, thành phố V.

- Hủy một phần Quyết định số 6195/QĐ-UB ngày 29/11/2017 của UBND thành phố V tại Danh mục số 06, số thứ tự 08.

- Buộc UBND thành phố V thực hiện công việc công vụ về việc tiếp nhận giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đo thực tế là 2.049,2m² thuộc thửa đất số 16 (cũ: 65, 66, đường giao thông), tờ bản đồ số 74 (cũ: 10) tọa lạc tại đường H, Phường B, thành phố V cho ông Nguyễn Văn B, bà Võ Thị H. ”

UBND thành phố V nhận thấy nội dung khởi kiện của ông B, bà H là không có cơ sở giải quyết, đề nghị TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bác đơn khởi kiện của ông B – bà H bởi các lý do, nội dung đã nêu trên.

3. Ý kiến của người bị kiện là Ủy ban nhân dân tỉnh B và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cùng thống nhất trình bày ý kiến:

UBND tỉnh có ý kiến như sau:

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Hứa Thị P theo Giấy chứng nhận số R 438397 do UBND tỉnh cấp ngày 28/3/2001

- Ngày 14/7/1995, B1, thành phố V cấp Giấy chứng nhận tạm thời đã đăng ký đất đai số 2706/P2/KĐĐ cho bà Nguyễn Thị Ngọc N1 đối với thửa đất số 66/71, tờ bản đồ số 10, diện tích 240m², loại đất Thổ cư.

- Ngày 22/02/2000, Phòng Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 160/THA đề nghị UBND tỉnh B, UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc N1 đối với lô đất 240m² thửa 66/71 tọa lạc tại số A T, Phường B, thành phố V.

- Ngày 29/8/2000, Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 250/QĐ-THA phát mãi cho bà Hứa Thị P lô đất 240m² thuộc thửa 66/71, tờ số A, Phường B, thành phố V với giá 63.100.000đ.

- Ngày 16/02/2001, bà Nguyễn Thị Ngọc N1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 240m² thuộc thửa 71, tờ số A, Phường B cho bà Hứa Thị P và được B1, thành phố V xác nhận cùng ngày.

- Ngày 28/3/2001, UBND tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 438397, diện tích 240m² thuộc thửa số 71, tờ bản đồ số A, Phường B, thành phố V cho hộ Hứa Thị P.

- Ngày 08/9/2016, bà Hứa Thị P lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 240m² thửa số 71, tờ bản đồ số 10, Phường B, thành phố V cho bà Nguyễn Thị Thu N được Văn phòng C1 Nhất chứng nhận cùng ngày.

- Ngày 25/9/2020, bà Nguyễn Thị Thu N nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND thành phố V.

- Ngày 05/10/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V có Văn bản số 8558/TB-CNVPĐK về việc tạm trả hồ sơ về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thu N tại Phường B, thành phố V; đồng thời đề nghị bà Nguyễn Thị Thu N làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận và đo đạc, lập sơ đồ vị trí thửa đất, với lý do:

+ Trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 438397 do UBND tỉnh cấp ngày 28/3/2001 thể hiện “*hộ Hứa Thị P*”. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Công chứng viên Văn phòng C1 Nhất chứng nhận ngày 08/9/2016 thì bên chuyển nhượng là bà Hứa Thị P.

+ Sơ đồ vị trí thửa đất do Phòng Địa chính thành phố V xác nhận ngày 02/3/2001 kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 438397 không có tọa độ đỉnh thửa. Đồng thời, Bản đồ địa chính Phường B, thành phố V hiện đang sử dụng tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V cũng không thể hiện thửa đất tương ứng với thửa đất chuyển nhượng nêu trên.

Theo đó, bà N đề nghị giải quyết thủ tục đính chính nêu trên.

- Đến thời điểm hiện nay, trên cơ sở cuộc họp thống nhất việc xác định vị trí thửa đất của bà Hứa Thị P trước đây, ngày 12/6/2023, Trung tâm K đã xác lập sơ đồ vị trí lồng ghép toàn bộ khu đất có liên quan đến vụ việc khởi kiện của ông Nguyễn Văn B. Theo đó, Trung tâm K đã xác định được tương đối chính xác vị trí thửa đất của bà Hứa Thị P trước đây.

Căn cứ quy định của pháp luật về đất đai như đã nêu trên, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 438397 ngày 28/3/2001 với diện tích 240m² thuộc thửa số 71, tờ bản đồ số A, Phường B, thành phố V cho hộ Hứa Thị P là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Ngày 08/9/2016, bà Hứa Thị P lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 240m² thửa số 71, tờ bản đồ số 10, Phường B, thành phố V cho bà Nguyễn Thị Thu N được Văn phòng C1 Nhất chứng nhận cùng ngày.

Hiện nay, mặc dù bà Nguyễn Thị Thu N chưa hoàn tất thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật nhưng bà N là người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan đến vụ việc khởi kiện của ông Nguyễn Văn B (*do đã được Công chứng chứng nhận việc nhận chuyển nhượng của bà Hứa Thị P vào ngày*

08/9/2016) đang được thụ lý, giải quyết tại Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Kiến nghị

Từ những căn cứ pháp lý và cơ sở nêu trên, UBND tỉnh đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tuyên xử: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B, bà Võ Thị H về nội dung:

“- *Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 438397 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 28/3/2001 cho bà Hứa Thị P đối với diện tích đất 118,7m² thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 10 tại Phường B, thành phố V.*”

4. Ủy ban nhân dân Phường B1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:

Căn cứ vào các Văn bản ý kiến của B1 gửi cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và tại phiên tòa như sau:

1. Hồ sơ quản lý Nhà nước qua các thời kỳ đối với các thửa đất số 16 (cũ 65, 66, đường giao thông), tờ bản đồ số 74 (cũ 10) tọa lạc tại đường H, Phường B, thành phố V:

1.1 Về hồ sơ địa chính qua các thời kỳ liên quan đến thửa đất:

- Bản đồ địa chính, Sổ mục kê ruộng đất năm 1992.
- Bản đồ địa chính, Sổ mục kê đất năm 2002.
- Bản đồ địa chính, Sổ mục kê đất năm 2015.

1.2 Hồ sơ, tài liệu về xử phạt vi phạm hành chính và cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt VPHC đối với thửa đất trên.

Công trình 1:

Quyết định số 25/QĐ-UBND ngày 13/01/2014 của B1 v/v đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị đối với ông Nguyễn Thanh H1. Diện tích vi phạm 7,2m².

Quyết định số 80/QĐ-XPHC ngày 11/02/2014 của UBND thành phố V về việc xử phạt hành chính trong lĩnh vực trật tự xây dựng đối với ông Nguyễn Thanh H1. Diện tích vi phạm 7,2m² (kèm văn bản số 28/UB-ĐC.XD ngày 13/01/2014, Biên bản số 05/BB-VPHC ngày 09/01/2014 của B1; Thông báo số 248/TB-TTĐT ngày 27/3/2014, số 1245/TB-TTĐT ngày 08/12/2014, số 73/TB-TTĐT ngày 12/01/2015 của Đội Trật tự Đô thị).

Quyết định số 427/QĐ-CC ngày 27/10/2017 của UBND thành phố V cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt VPHC đối với Quyết định số 80/QĐ-XPHC ngày 11/02/2014 (kèm văn bản số 1248/UBND-XD ngày 10/10/2017 của B1).

Công trình 2:

Quyết định số 846/QĐ-UBND ngày 05/9/2014 của UBND thành phố V về việc đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị đối với ông Nguyễn Thanh H1.

Quyết định số 847/QĐ-UBND ngày 05/9/2014 của UBND thành phố V xử phạt VPHC về hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh VLXD; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở đối với ông Nguyễn Thanh H1. Diện tích vi phạm $8,58\text{m}^2 + 5,4\text{m}^2$ (kèm Biên bản số 46/BB-VPHC ngày 03/9/2014 của B1; Biên lai thu số 0016394 ngày 02/10/2014).

Quyết định số 972/QĐ-XPVPHC ngày 13/10/2014 của UBND phường B1 về việc xử phạt hành chính đối với ông Nguyễn Thanh H1. Diện tích vi phạm $19,2\text{m}^2$.

Quyết định số 1198/QĐ-CC ngày 29/9/2017 của UBND phường B1 củng cố chế thi hành quyết định xử phạt VPHC đối với Quyết định số 972/QĐ-XPVPHC ngày 13/10/2014.

Công trình 3:

Quyết định số 231/QĐ-XPVPHC ngày 26/02/2016 của UBND phường B1 về việc xử phạt hành chính đối với ông Nguyễn Thanh H1. Diện tích vi phạm $2,7\text{m}^2$.

Quyết định số 248/QĐ-TGTVPTGPCC ngày 01/3/2016 của B1 tạm giữ tang vật, phương tiện theo thủ tục hành chính.

Quyết định số 244/QĐ-UBND ngày 01/3/2016 của B1 đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị (kèm Biên bản số 14/BB-VPHC ngày 29/02/2016 của B1).

Quyết định số 1197/QĐ-CC ngày 29/9/2017 của UBND phường B1 củng cố chế thi hành quyết định xử phạt VPHC đối với Quyết định số 231/QĐ-VPHC ngày 26/02/2016.

Công trình 4:

Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 07/7/2015 của B1 đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự đô thị.

Văn bản số 533/UBND-ĐC ngày 24/6/2015 của B1.

Công trình 5:

Quyết định số 375/QĐ-XPVPHC ngày 22/3/2016 của B1 xử phạt vi phạm hành chính (kèm Biên bản số 03/BB-VPHC ngày 01/3/2016 của B1).

Quyết định số 1201/QĐ-CC ngày 29/9/2017 của B1 củng cố chế thi hành quyết định xử phạt VPHC đối với Quyết định số 375/QĐ-XPVPHC ngày 22/3/2016.

Công trình 6:

Quyết định số 323/QĐ-XPVPHC ngày 09/3/2017 của B1 xử phạt vi phạm hành chính (kèm Biên bản số 02/BB-VPHC ngày 08/3/2017 của B1).

Quyết định số 1199/QĐ-CC ngày 29/9/2017 của B1 củng cố chế thi hành quyết định xử phạt VPHC đối với Quyết định số 232/QĐ-XPVPHC ngày 09/3/2017.

Quyết định số 1306/QĐ-UBND ngày 23/10/2017 của B1 sửa đổi Quyết định số 1199/QĐ-CC ngày 29/9/2017.

Công trình 7:

Quyết định số 914/QĐ-XPVPHC ngày 14/7/2017 của B1 về việc xử phạt hành chính đối với ông Nguyễn Thanh H1 về hành vi: Chiếm đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất (kèm Biên bản số 06/BB-VPHC ngày 03/7/2017 của B1).

Quyết định số 1133/QĐ-UBND ngày 14/9/2017 của B1 giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Thanh H1 (lần đầu).

Quyết định số 1200/QĐ-CC ngày 29/9/2017 của B1 cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt VPHC đối với Quyết định số 914/QĐ-XPVPHC ngày 14/7/2017.

Công trình 8:

Quyết định số 1117/QĐ-UBND ngày 12/9/2017 của B1 đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị (kèm Biên bản số 16/BB-VPHC ngày 09/9/2017 của B1).

Quyết định số 1119/QĐ-XPVPHC ngày 12/9/2017 của B1 về việc xử phạt hành chính đối với ông Nguyễn Thanh H1 về hành vi: Chiếm đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất (cụ thể: Thi công công trình tạm diện tích 52,8m² trên thửa đất số 15, tờ bản đồ số 74 mà không được cơ quan có thẩm quyền cho phép).

Quyết định số 1202/QĐ-CC ngày 29/9/2017 của B1 cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt VPHC đối với Quyết định số 1119/QĐ-XPVPHC ngày 12/9/2017.

Quyết định số 1306/QĐ-UBND ngày 23/10/2017 của B1 sửa đổi Quyết định số 1119/QĐ-XPVPHC ngày 12/9/2017.

Công trình 9:

Quyết định số 259/QĐ-XPVPHC ngày 14/01/2020 của UBND thành phố V xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng đối với ông Nguyễn Thanh H1 về hành vi: Tổ chức thi công xây dựng công trình khác không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng đối với diện tích 79m².

Biên lai thu số 0000083 ngày 26/02/2020

Xử lý chung:

Văn bản số 5309/UBND-QLĐT ngày 15/9/2017 của UBND thành phố V.

Kế hoạch số 1361/KH-UBND ngày 02/11/2017 của B1 tổ chức thực hiện Quyết định cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính tại khu đất cạnh số C P, Phường B.

Văn bản số 6686/UBND-QLĐT ngày 10/11/2017 của UBND thành phố V phê duyệt Kế hoạch cưỡng chế số 1361/KH-UBND ngày 02/11/2017 của B1.

Quyết định số 1475/QĐ-UBND ngày 22/11/2017 của UBND thành phố V giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Thanh H1 (lần đầu).

Thông báo số 1474/TB-UBND ngày 22/11/2017 của B1 tổ chức thực hiện Quyết định cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Nguyễn Thanh H1.

1.3 Hồ sơ về đất công:

Kế hoạch số 121/KH-UBND ngày 27/7/2016 của UBND thành phố V về Rà soát, thống kê quỹ đất công trên địa bàn thành phố V;

Báo cáo số 775/BC-UBND ngày 16/6/2017 của B1 về việc rà soát quỹ đất công trên địa bàn Phường B;

Nghị quyết số 02/NQ-HĐND ngày 07 tháng 7 năm 2017 của HĐND thành phố V về việc xác lập và quản lý, sử dụng đất công trên địa bàn thành phố V;

Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2017 của UBND thành phố V về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Danh mục số 06, số thứ tự 07);

Nghị quyết số 26/NQ-HĐND ngày 12/01/2018 của HĐND Phường về việc xác lập và quản lý, sử dụng đất công trên địa bàn Phường B.

Quyết định số 912/QĐ-UBND ngày 16/7/2018 về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn Phường B, thành phố V.

- Tờ trình số 688/TTr-UBND ngày 18/5/2023 của B1 về việc điều chỉnh, đưa phần diện tích 240,0m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 438397 ngày 28/3/2001 cho bà Hứa Thị P, thuộc thửa đất số 71 (mới /38+/16), tờ bản đồ 10 (mới 58 +74) ra khỏi quỹ đất công được xác lập tại Nghị quyết số 26/NQ-HĐND ngày 12/01/2018 của HĐND Phường về việc xác lập và quản lý, sử dụng đất công trên địa bàn Phường B.

- Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 30/5/2023 về việc điều chỉnh, đưa phần diện tích 240,0m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 438397 ngày 28/3/2001 cho bà Hứa Thị P, thuộc thửa đất số 71 (mới /38+/16), tờ bản đồ 10 (mới 58 +74) ra khỏi quỹ đất công được xác lập tại Nghị quyết số 26/NQ-HĐND ngày 12/01/2018 của HĐND Phường về việc xác lập và quản lý, sử dụng đất công trên địa bàn Phường B.

* Ý kiến của của B1 về nội dung khởi kiện của ông bà Nguyễn Văn B - Võ Thị H:

Nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất: Khu đất diện tích 2.049,2m² thuộc một phần thửa 16 (cũ 65 + 66), tờ bản đồ số 74 (cũ 10) tại đường H, phường B (phía sau nhà C P, Phường B), gồm 02 phần:

Khoảng 123,3m² thuộc diện tích UBND tỉnh B đã cấp Giấy chứng nhận số R 438397 ngày 28/3/2001 cho bà Hứa Thị P (thực tế bà P không sử dụng đất).

Khoảng 1.925,9m² (= 2.049,2m² -123,3m²) là đất là đất chưa sử dụng do Nhà nước quản lý đã được UBND Thành phố xác lập tại Quyết định số 6195/QĐ-UBND

ngày 29/11/2017. Thuộc Danh mục số 6: Đất do cá nhân lấn, chiếm, số thứ tự 8, UBND Phường xác lập đất công tại Quyết định số 912/QĐ-UBND ngày 16/7/2018 về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn Phường B, thành phố V.

Từ năm 2014 đến năm 2017, ông Nguyễn Thanh H1 (con của ông Nguyễn Văn B) đã tự ý lấn chiếm đất đai, xây dựng các công trình không có giấy phép xây dựng, UBND Phường và UBND Thành phố đã tiến hành xử lý vi phạm hành chính đối với 08 công trình (*có 04 Quyết định xử phạt hành chính về hành vi chiếm đất*) cụ thể như sau:

1. Công trình nhà tạm (nhà tiền chế khung thép, nền láng xi măng) có diện tích 52,8m²;
2. Công trình nhà vệ sinh, tường xây, mái tôn;
3. Hàng rào trụ xây gạch, rào bằng các khi thép có chiều dài 27,8m (cạnh giáp với đường H);
4. Hàng rào trụ bê tông, rào lưới B40 có chiều dài 33,3m (cạnh giáp với dự án Cung điện H8);
5. Đoạn bờ kè dài 14,3m, rộng 0,6m, cao 3,0m (chưa tháo dỡ);
6. Đoạn bờ kè dài 9,0m, rộng 0,3m, cao 1,8m (chưa tháo dỡ);
7. Móng đá có kích thước dài 4,5m, rộng 1,5m, cao 1,0m (chưa tháo dỡ);
8. Công trình xây dựng có diện tích 7,2m² (1,8m x 4m).

Ngày 02/11/2017, B1 đã ban hành Kế hoạch số 1361/KH-UBND về tổ chức thực hiện các Quyết định cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính tại khu đất phía sau nhà 306 P, dự kiến cưỡng chế vào ngày 29/11/2017 đối với 08 công trình nêu trên.

Qua quá trình vận động, ngày 25/11/2017, ông Nguyễn Thanh H1 đã tự giác tháo dỡ 05/08 công trình vi phạm, đồng thời có đơn xin tạm dừng việc tháo dỡ đối với 03 công trình còn lại nhằm tránh sạt lở vào mùa mưa trong thời gian 30 ngày để thực hiện các thủ tục về đất đai liên quan. Ngày 28/11/2017, UBND Thành phố có Thông báo số 7011/TB-UBND kết luận tại buổi làm việc với hộ ông Nguyễn Thanh H1. Theo Thông báo, UBND Thành phố chấp thuận tạm ngưng việc tháo dỡ các công trình số 4, 6, 7 theo nội dung đơn của ông H1 trong thời gian 30 ngày kể từ ngày 27/11/2017 để ông H1 lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này. Trường hợp không đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất thì ông H1 phải tự tháo dỡ theo đúng cam kết. Trường hợp nếu được công nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông H1 phải lập thủ tục xin phép xây dựng đối với công trình này và nộp phạt vi phạm hành chính theo quy định.

Ngày 10/01/2020, ông Nguyễn Thanh H1 tiếp *tổ chức thi công dựng công trình thứ 9, không có giấy phép xây dựng với diện tích 79 m², UBND Phường đã lập hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính. Ngày 14/01/2020, UBND Thành phố ban hành Quyết định số 259/QĐ-XPVPHC về xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Nguyễn Thanh H1. Ông Nguyễn Thanh H1 đã nộp phạt.*

* Đối chiếu với hồ sơ địa chính đang lưu trữ tại UBND Phường 2 thì:

Tại hồ sơ địa chính năm 1992: Vị trí đất thuộc thửa đất số 65, 66, đường giao thông, tờ bản đồ số 10. Trong đó: Thửa đất số 65 không có thông tin tên chủ sử dụng ruộng đất và diện tích đất, loại đất; Thửa đất số 66, diện tích 5.600m² đất “Hg.db”, tại mục tên chủ sử dụng ruộng đất ghi bằng bút chì “bãi cát”. Theo điểm 4 mục II Quyết định số 56-ĐKTK ngày 05/11/1981 của Tổng cục Quản lý T6 thì những ruộng đất không có người kê khai đăng ký thì đất nằm trong ranh giới hành chính của xã nào thì do UBND xã ấy trực tiếp quản lý.

Tại hồ sơ địa chính năm 2002: Vị trí đất thuộc thửa đất số 15+16+28, tờ bản đồ số 74. Trong đó: Thửa đất số 15, diện tích 3.654,6m² đất “M”, không ghi thông tin người quản lý sử dụng; Thửa đất số 16, diện tích 8.651,1m² đất “XD”, ghi tên người quản lý sử dụng là “Khách sạn”; Thửa đất số 28, diện tích 10.922,2m² đất “GT”.

Tại hồ sơ địa chính năm 2015: Vị trí đất thuộc thửa đất số 16+41, tờ bản đồ số 74. Trong đó: Thửa đất số 16, diện tích 13.587,4m² đất “SKC”, tên người sử dụng là bà Nguyễn Thị Xuân L; Thửa đất số 41, diện tích 11.060,5m² đất “DGT”.

* Về căn cứ thực hiện xác lập quỹ đất công do Nhà nước quản lý:

- Quy định tại mục IV Quyết định số 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước quy định về đăng ký, thống kê đất:

“1. Để thực hiện thống nhất quản lý ruộng đất, tất cả các tổ chức và cá nhân sử dụng đất đều phải khai báo chính xác và đăng ký các loại ruộng đất mình sử dụng vào sổ địa chính của Nhà nước, UBND xã phải kiểm tra việc khai báo này.

2. Sau khi kê khai và đăng ký, các tổ chức hay cá nhân nào được xác nhận là người quản lý sử dụng hợp pháp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Đối với những đất bị sót chưa giao cho ai sử dụng thì UBND xã sở tại có nhiệm vụ phát hiện vào báo ngay cho cơ quan quản lý ruộng đất cấp huyện để thống kê và đăng ký vào sổ địa chính.

4. T6 có trách nhiệm nghiên cứu và trình Chính phủ ban hành những quy định cụ thể về việc đăng ký thống kê ruộng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mẫu bản đồ, sổ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do T6 ruộng đất quy định và dùng thống nhất trong cả nước.5. Sau khi kê khai, đăng ký, thống kê ruộng đất, tất cả các cơ quan Nhà nước và nhân dân, mỗi khi cần thay đổi về hình thể ruộng đất, về mục đích sử dụng ruộng đất hoặc quyền sử dụng ruộng đất, đều phải làm đúng thủ tục khai báo theo quy định của Nhà nước...”

- Quy định tại điểm 4 mục II Quyết định số 56-ĐKTK ngày 05/11/1981 của T6 ban hành bản quy định về thủ tục đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước: *“Hết hạn kê khai đăng ký, những ruộng đất không có người kê khai đăng ký thì đất*

nằm trong ranh giới hành chính của xã nào thì do UBND xã ấy trực tiếp quản lý và có kế hoạch phân phối sử dụng trình UBND huyện xét duyệt...”

- Quy định tại Khoản 2, Điều 8, Luật Đất đai 2013: “2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao để quản lý, đất chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương.”

Hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được nộp lần đầu vào năm 2019, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V đo vẽ, lập sơ đồ ngày 16/12/2019. Ngày 01/8/2022, UBND thành phố V đã có Văn bản số 6775/UBND-TNMT về việc trả hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường B, thành phố V. Do đó, các dẫn chứng, tài liệu về việc giải quyết hồ sơ do người khởi kiện cung cấp, trình bày trước năm 2019 là không phù hợp, có sự nhầm lẫn với vụ án hành chính sơ thẩm số 293/2022/TLST-HC.

Từ những căn cứ pháp lý và cơ sở nêu trên, B1 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B, bà Võ Thị H.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Hứa Thị P (đã chết) chưa xác định được người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà P do không xác định được địa chỉ của những người thừa kế của bà P.

6. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Nguyễn Thị Thu N và ông Nguyễn Thanh H1 thống nhất trình bày:

Quan điểm về việc giải quyết vụ án.

Ngày 08/9/2016, bà N nhận chuyển nhượng từ bà Hứa Thị P diện tích 240m² (230m² đất ở và 10m² đất nông nghiệp) thuộc thửa số 71, tờ số bản đồ 10, phường B, thành phố V (Theo Sơ đồ vị trí đất do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Địa chính tỉnh B xác nhận ngày 19/2/2001 và Phòng Địa chính thành phố V xác nhận ngày 02/3/2001) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: R 438397 do UBND tỉnh B cấp ngày 28/3/2001. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C2, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định pháp luật.

Việc chuyển nhượng là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng thì tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất không bị kê biên thi hành án; không có tranh chấp; Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong thời hạn sử dụng đất. Các bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, nội dung của hợp đồng cũng không vi phạm đạo đức xã hội hoặc trái pháp luật theo quy định tại Điều 116, Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 5 Luật Công chứng; Điểm a khoản 3 Điều 167 và khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Mặt khác, nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức bán đấu giá. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: R 438397

do UBND tỉnh B cấp ngày 28/3/2001 đã được cấp hợp pháp, đúng quy định của pháp luật và là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất của người có quyền sử dụng đất.

Vì vậy, người khởi kiện yêu cầu tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: R 438397 do UBND tỉnh B cấp ngày 28/3/2001, thuộc thửa số 71, tờ số bản đồ 10, phường B, thành phố V cấp cho bà Hứa Thị P và bà P đã chuyển nhượng cho bà N là không có cơ sở chấp nhận, kính đề nghị Toà án nhân dân các cấp bác yêu cầu này của nguyên đơn. Đề nghị Toà án nhân dân các cấp giải quyết vụ án vắng mặt bà N.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 146/2024/HC-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 30; Điều 157, 158; Điều 173; điểm a khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính;

Căn cứ khoản 2 Điều 8, khoản 3 Điều 23; Điều 100; Điều 101 Luật đất đai 2013; khoản 1 và khoản 5 Điều 19; Điều 58 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai.

Căn cứ khoản 1 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R438397 do UBND tỉnh B cấp ngày 28/3/2001 cho bà Hứa Thị P đối với diện tích đất 123,2 m² thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 10 tại Phường B, thành phố V.

2. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B và bà Võ Thị H như sau:

- Hủy Văn bản số 6775/UBND-TNMT ngày 01/8/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc trả hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường B, thành phố V;

- Hủy một phần quyết định số 6195/QĐ-UB ngày 29/11/2017 của UBND thành phố V tại danh mục số 06, số thứ tự 08.

- Hủy 1 phần đối với Quyết định 912/QĐ-UBND ngày 16-7-2018 của UBND phường B1 về việc xác lập đất công đối với phần đất này tại Danh mục số 5, số T.

- Buộc UBND thành phố V thực hiện công việc công vụ về việc tiếp nhận giải quyết và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đo thực tế là 2.049,2 m² thuộc thửa đất số 16 (cũ 65, 66 đường giao thông), tờ bản đồ số 74 (cũ: 10) tọa lạc tại đường H, Phường B, thành phố V cho ông Nguyễn Văn B, bà Võ Thị H.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 12/10/2024, ông Nguyễn Văn B và bà Võ Thị H là người khởi kiện kháng cáo.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông B trình bày: Ông B và bà H3 sử dụng đất từ năm 1992 nhưng do quy hoạch đất núi lớn và núi nhỏ là đất dịch vụ du lịch không cho làm giấy; những công trình ông H1 xây dựng nhỏ không đáng kể để xử phạt. Toà án cấp sơ thẩm không xem xét các công trình trên đất, quá trình sử dụng đất của ông B; UBND thành phố V ban hành quyết định cho rằng ông B lấn chiếm đất là không phù hợp, vì nay cũng không lấn chiếm của ai, cho rằng đất công cũng không phù hợp. Đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo của ông B, bà H sửa bản án sơ thẩm, huỷ các văn bản quyết định hành chính trên để UBND thành phố V cấp giấy đất cho ông B, bà H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện trình bày: Ông B cho rằng sử dụng đất từ năm 1992 đến nay là không có căn cứ. Ông B sử dụng hai phần đất, phần này Nhà nước đã đưa vào đất công, nên ông H1 sử dụng đã bị xử phạt hành chính, ông H1 xin tạm ngưng tháo dỡ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông B trình bày: Ông Ba không đồng ý việc UBND thành phố V không cấp giấy CNQSDĐ cho ông B, bà H3; đất này từ trước đến nay Nhà nước không quản lý nay cho rằng đất công là không phù hợp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện trình bày: Phần đất này ông Ba K1 đủ điều kiện để cấp giấy CNQSDĐ, vì đến năm 2017 ông B mới làm hồ sơ xin cấp giấy là mới đây, không phải có nguồn gốc sử dụng từ năm 1992.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Về thủ tục tố tụng, những người tiến hành tố tụng, các bên đương sự tuân thủ đúng quy định của Luật tố tụng hành chính. Về nội dung kháng cáo của ông B, bà H3: Căn cứ nguồn gốc đất, biên bản hiện trạng đất Toà án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn B và bà Võ Thị H đúng quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Người bị kiện có đơn yêu cầu đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[3]. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn B và bà Võ Thị H yêu cầu cấp Giấy CNQSDĐ diện tích 2.842,4m² thuộc thửa số 8+15+16 (thửa cũ 65, 66), tờ bản đồ số 74 (tờ bản đồ cũ 10):

[3.1]. Theo hồ sơ địa chính năm 1992: Vị trí đất thuộc thửa 65, 66, tờ bản đồ số 10 là đường giao thông. Thửa đất số 65 không có thông tin tên chủ sử dụng, diện tích đất, loại đất; thửa đất số 66, diện tích 5.600m² đất “Hg.db”, tại mục tên chủ sử dụng ruộng đất ghi bằng bút chì “bãi cát”. Theo hồ sơ địa chính năm 2002: Vị trí đất thuộc thửa đất số 15+16+28, tờ bản đồ số 74. Trong đó: Thửa đất số 15, diện tích 3.654,6m² đất “M”, không ghi thông tin người quản lý sử dụng; Thửa đất số 16, diện tích 8.651,1m² đất “XD”, ghi tên người quản lý sử dụng là “Khách sạn”; Thửa đất số 28, diện tích 10.922,2m² đất “GT”. Theo hồ sơ địa chính năm 2015: Vị trí đất thuộc thửa đất số 16+41, tờ bản đồ số 74. Trong đó: Thửa đất số 16, diện tích 13.587,4m² đất “SKC”, tên người sử dụng là bà Nguyễn Thị Xuân L; thửa đất số 41, diện tích 11.060,5m² đất “DGT”. Đối chiếu hồ sơ địa chính từ năm 1992 đến năm 2015 thì các thửa đất cũ và mới trên không đứng tên ông B, bà H.

[3.2]. Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông B, bà H cũng xác nhận từ năm 1993, ông B đã lên B1, xin đăng ký sử dụng diện tích 2.049,2m² nhưng B1 không cho đăng ký, kê khai tại Sổ mục kê; Sổ địa chính của phường và được B1 thông báo cho ông B, bà H là đất của Nhà nước quy hoạch khu du lịch N, N. Do đó, diện tích đất trên ông B, bà H xin cấp Giấy CNQSDĐ thuộc Nhà nước quản lý là có cơ sở.

[3.3]. Ông Nguyễn Thanh H1 (con trai ông B, bà H) liên tục bị các cơ quan nhà nước xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng trái phép trên phần đất xin cấp Giấy CNQSDĐ cụ thể: Tại Quyết định số 25/QĐ-UBND ngày 13/01/2014 của B1, về việc “*đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị*”, nội dung: “*ông Nguyễn Thanh H1 đã tự ý xây dựng công trình có diện tích 7,2m² (1,8m x 4m), không có giấy phép xây dựng theo quy định, trên đất ông Nguyễn Thanh H1 chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp chứng nhận QSD đất*”.

Tại Thông báo số 7011/TB-UBND ngày 28/11/2017 của U về kết luận tại buổi làm việc với ông Nguyễn Thanh H1 đối với việc xử lý 08 hạng mục vi phạm: “*Ông H1 có đơn cam kết và kiến nghị xin tạm ngưng tháo dỡ đối với các hạng mục nhằm tránh sạt lở vào mùa mưa để thực hiện các thủ tục về đất đai liên quan... Lãnh đạo U kiểm tra thực tế tại hiện trường... chấp thuận việc tạm ngưng tháo dỡ các công trình mang số 4,6,7 nêu trên theo nội dung đơn của ông H1*”. Năm 2020 ông H1 lại bị xử phạt vi phạm hành chính hạng mục thứ 9 tại Quyết định số 259/QĐ-XPVPHC ngày 14/01/2020 của UBND thành phố V xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng đối với ông Nguyễn Thanh H1 về hành vi: “*Tổ chức thi công xây dựng công trình khác không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng đối với diện tích 79m²*”. Như vậy, có cơ sở xác định quá trình sử dụng đất, xây dựng trái phép của ông H1 đã bị lập biên bản, xử phạt hành chính nhiều lần.

[3.4]. Ông B và bà H yêu cầu cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích 2.842,4m² thuộc thửa số 8+15+16 (thửa cũ 65, 66), tờ bản đồ số 74 (tờ bản đồ cũ 10). Theo “Mảnh xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính” số CG-849/2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V thực hiện ngày 16/12/2019 thì khu đất có diện tích 2.049,2m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại đường H, Phường B, thành phố V. Đối chiếu quy định tại Điều 100 và Điều 101 Luật đất đai năm

2013 và Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15-05-2014 của Chính Phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai, Tòa án cấp sơ thẩm xác định gia đình ông B, bà H không đủ điều kiện để được cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất 2.049,2m² là có cơ sở và không chấp nhận đơn khởi kiện của ông B, bà H3 về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính trong quản lý đất đai*”, đối với người bị kiện là UBND thành phố V, UBND tỉnh bà R1 Vũng Tàu nay người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch UBND phường V và UBND Thành phố T4 là phù hợp, đúng pháp luật.

[4]. Tại cấp phúc thẩm ông B và bà H là người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo; lời trình bày của người đại diện hợp pháp cho người khởi kiện không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Bác đơn kháng cáo của người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông B, bà H phải chịu án phí hành chính phúc thẩm nhưng do người cao tuổi nên được miễn theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông B và bà H; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số: 146/2024/HC-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ vào Điều 30; Điều 157; Điều 158; Điều 173; điểm a khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính; Căn cứ khoản 2 Điều 8, khoản 3 Điều 23; Điều 100; Điều 101 Luật đất đai 2013; khoản 5 Điều 19; Điều 58 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R438397 do UBND tỉnh B cấp ngày 28/3/2001 cho bà Hứa Thị P đối với diện tích đất 123,2m² thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 10, tại Phường B, thành phố V.

2. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B và bà Võ Thị H như sau:

- Hủy Văn bản số 6775/UBND-TNMT ngày 01/8/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc trả hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường B, thành phố V;

- Hủy một phần quyết định số 6195/QĐ-UB ngày 29/11/2017 của UBND thành phố V tại danh mục số 06, số thứ tự 08.

- Hủy 1 phần đối với Quyết định 912/QĐ-UBND ngày 16-7-2018 của UBND phường B1 về việc xác lập đất công đối với phần đất này tại Danh mục số 5, số T.

- Buộc UBND thành phố V thực hiện công việc công vụ về việc tiếp nhận giải quyết và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đo thực tế là 2.049,2 m² thuộc thửa đất số 16 (cũ 65, 66 đường giao thông), tờ bản đồ số 74 (cũ: 10) tọa lạc tại đường H, Phường B, thành phố V cho ông Nguyễn Văn B, bà Võ Thị H.

3. Về chi phí thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng ông Nguyễn Văn B và bà Võ Thị H tự nguyện chịu và đã nộp xong.

4. Về án phí hành chính sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn B và bà Võ Thị H được miễn.

II. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn B và bà Võ Thị H được miễn.

III. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện công tố và xét xử phúc thẩm tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS, NTPP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Văn Ý

